

Exposé

Reihenhaus in Georgsmarienhütte

**Familienfreundliches Traumhaus in zentraler Lage von
GM – modernisiert & bezugsfertig!**



Objekt-Nr. OM-411604

Reihenhaus

Verkauf: **383.000 €**

Ansprechpartner:
Viktor Stephan
Mobil: 0179 5104859

49124 Georgsmarienhütte
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	293,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	61,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertig modernisierte, mittig gelegene Reihenhaus in einer ruhigen Anliegerstraße von Georgsmarienhütte bietet Ihrer Familie alles, was das Herz begehrte. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173 m² und insgesamt 6 Zimmern – davon bis zu 5 Schlafzimmer – finden hier alle Familienmitglieder ausreichend Raum zum Leben, Spielen, Arbeiten und Entspannen.

Das im Jahr 1984 erbaute Haus besticht durch seine klassische Klinkerfassade und das stilvolle Satteldach. Im Inneren erwartet Sie jedoch modernste Technik und eine Ausstattung auf aktuellem Niveau – eine perfekte Kombination aus Tradition und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die zentrale Lage in Georgsmarienhütte ermöglicht kurze Wege zu Kindergarten, Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten – ideal für den Familienalltag!

Gerne arrangieren wir einen Besichtigungstermin für dieses Objekt und erläutern Ihnen weitere Details in einem Beratungsgespräch.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift, E-Mail und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten, da dieses Objekt mit äußerster Diskretion behandelt wird.

Steht Ihre Finanzierung schon? Sichern Sie sich günstige Angebote bei unserer Finanzabteilung! Als Finanzierungsexperte stehe ich Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Fazit

Einziehen, wohlfühlen und ankommen – dieses Haus erfüllt die Wünsche moderner Familien: viel Platz, hochwertige Ausstattung, zukunftssichere Technik und eine hervorragende Lage. Entdecken Sie die vielen liebevollen Details dieses Hauses bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erreichen uns telefonisch unter 0179.5104859.

Ausstattung

Split-Level Reihenmittelhaus mit Kaminofen und Sauna in zentraler Lage von Georgsmarienhütte- modernisiert und bezugsfertig!!!

Modernisierung & Ausstattung (2019/2020)

Das Haus wurde umfangreich und durchdacht saniert. Die wichtigsten Maßnahmen im Überblick:

- Neue Heizungsanlage von Viessmann
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erneuerung aller Wasser- und Elektroleitungen
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Neuer 300-Liter-Boiler
- Neue Fenster mit 2-fach-Verglasung
- Malerarbeiten im gesamten Innenbereich
- Garten neugestaltet
- Austausch aller Türen

Zusätzlich überzeugt das Haus mit praktischen Einbauschränken, eleganter Wandverkleidung, eingebauter Beleuchtung, hochwertigen Fliesen und stilvollem Laminatboden.

Raumaufteilung & Highlights

Erdgeschoss

- Heller Eingangsbereich mit Einbauschrank und modernem Gäste-WC
- Flexible Fläche für ein Homeoffice oder Spielbereich
- Separate, großzügige Küche mit modischer Einbauküche inkl. aller Geräte (im Kaufpreis enthalten)
- Abgesenkter Wohnbereich mit maßgefertigter Wohnwand und direktem Zugang zur Terrasse und Garten

1. Obergeschoss

- 3 geräumige Schlafzimmer
- Modernes Familienbad mit begehbarer Regendusche, WC, Bidet und hochwertiger Ausstattung
- Zugang zum 1. Balkon

Dachgeschoss

- Komplett ausgebaut mit 2 weiteren großzügigen Zimmern
- Ideal als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyraum
- Zugang zum 2. Balkon mit Ausblick

Kellergeschoss

- Teilunterkellert mit Waschküche und Technikraum
- Wellnessbereich mit Sauna für bis zu 4 Personen, Dusche, Waschbecken und WC
- Garten

- Terrasse mit Pergola und Weinranken
- Platz für Gartenmöbel, Spielgeräte oder ein Gartenhaus
- Obstbäume sorgen für natürliche Gemütlichkeit

Weitere Ausstattung

- Garage +2 Stellplätze
- Zwei Balkone
- Zahlreiche Stauraumlösungen durch Einbauschränke
- Bezugsfertiger Zustand – ohne Renovierungsstau

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

ImmoFi-Direkt Service-Center

Inh. Viktor Stephan

Brockmannstr.204

48163 Münster

Tel: 0251. 149 142 77

Fax: 0251. 748 67 206

E-Mail: info@immofi-direkt.de

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Viktor Stephan

St.Nº 33652010811

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO nach. Diese Erlaubnis wurde erteilt durch das
Ordnungsamt der Stadt Münster.

Zuständige Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO:

Ordnungsamt Münster

Klemensstr. 10

48143 Münster,

Tel: 0251 / 492-0

Gewerbeerlaubnis als Immobiliardarlehensvermittler gem. §34i

Registrierungsnummer: D-W-156-7TYP-35

Aufsichtsbehörde: IHK Nord Westfalen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die ImmoFi Direkt Service-Center nach § § 1, 2 Abs. 1 Nº 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Lage

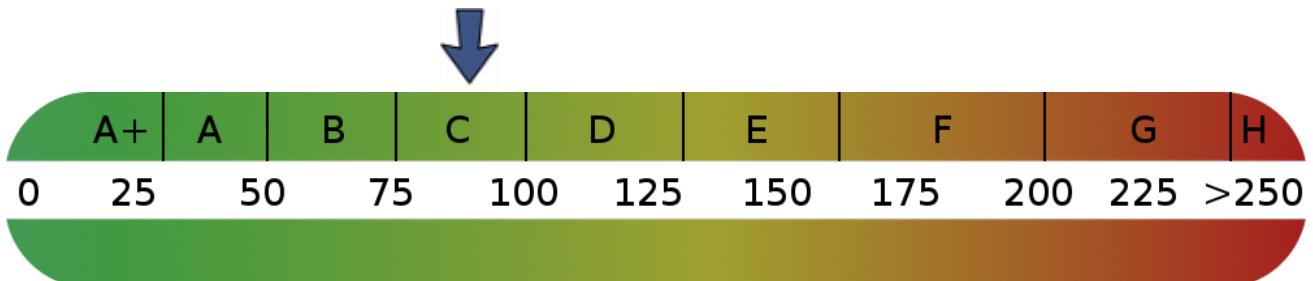
Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage von Georgsmarienhütte. Die Anliegerstraße garantiert Ruhe und Sicherheit für Ihre Kinder. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – ein echter Pluspunkt für junge Familien.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,55 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



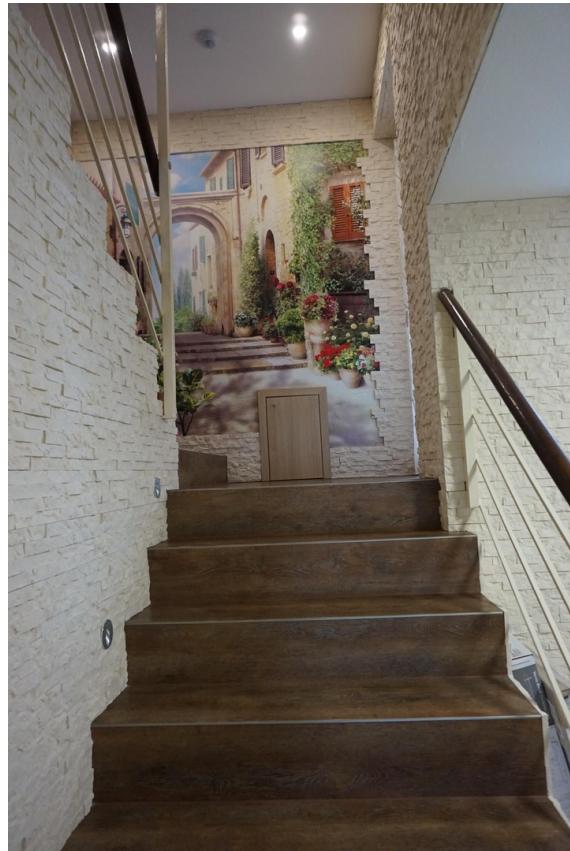
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



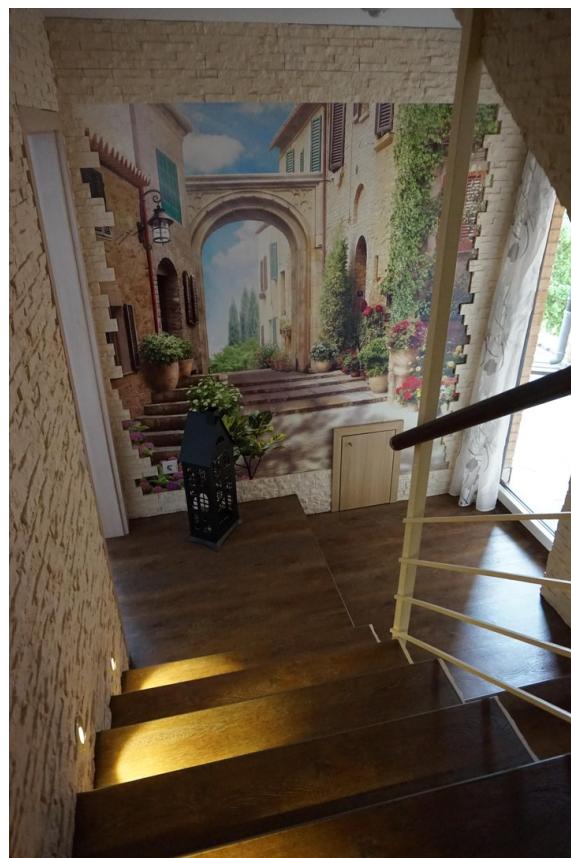
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



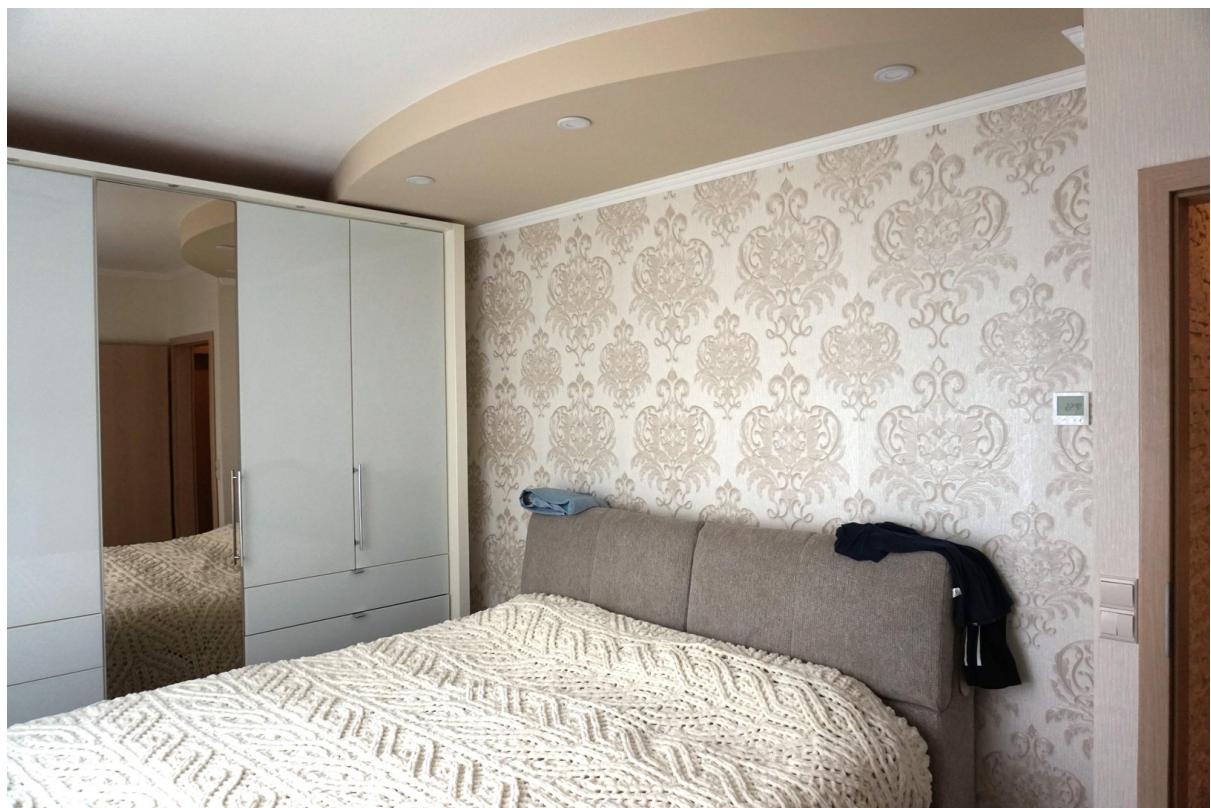
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



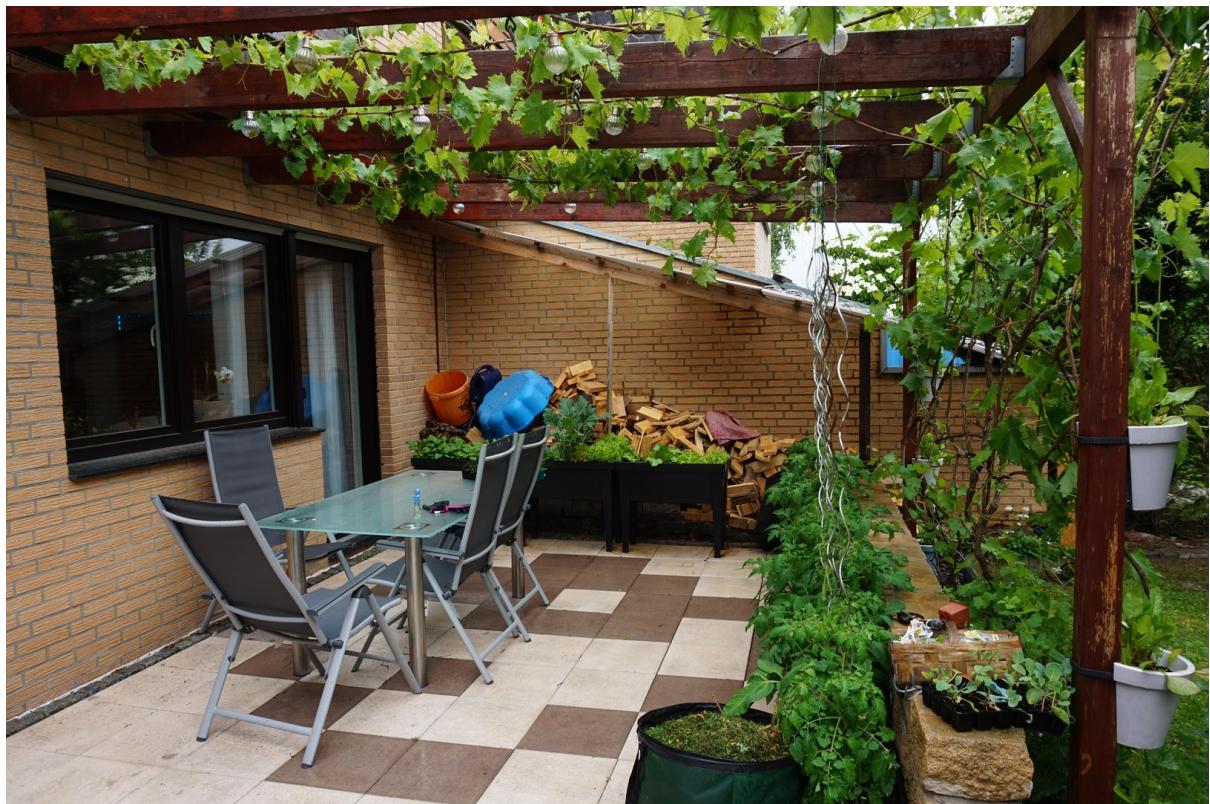
Exposé - Galerie



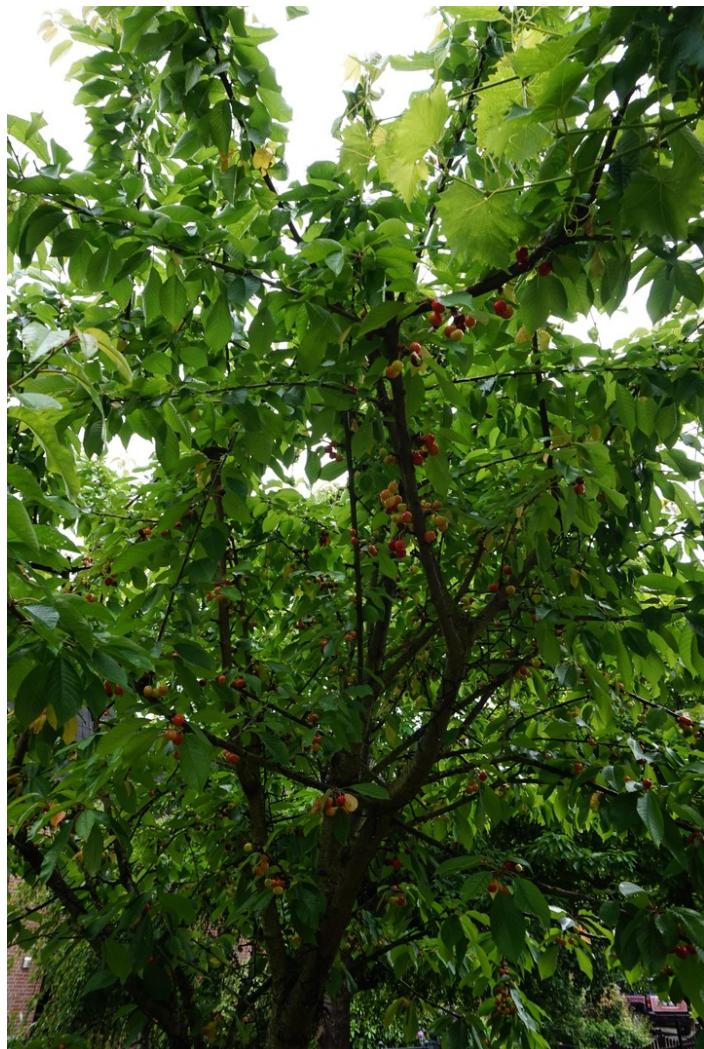
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse